PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

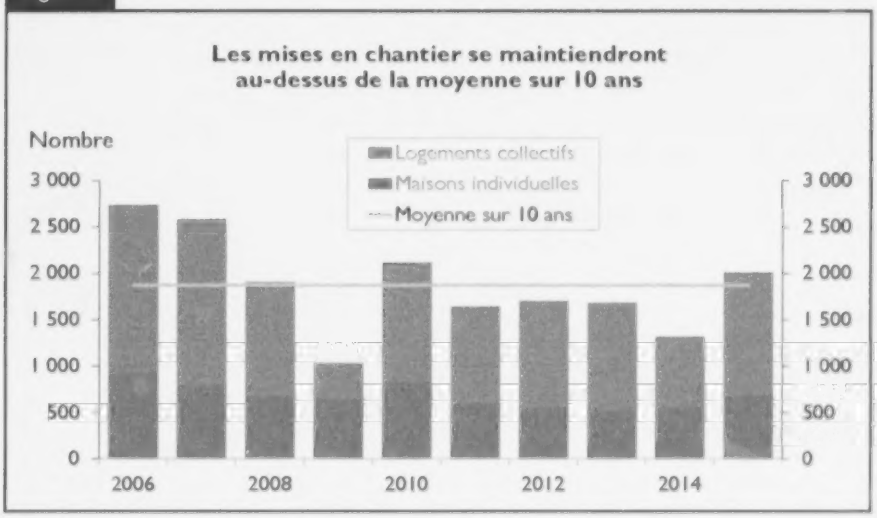
Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[1]

- Le total des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria devrait se maintenir au-dessus de la moyenne sur 10 ans.
- Les ventes continueront de monter en 2016, puis redescendront en 2017, en réaction à la légère augmentation des taux hypothécaires.
- La demande de logements existants restera plus élevée que l'offre, de sorte que le marché continuera de favoriser les vendeurs, ce qui exercera une pression haussière sur les prix en 2016. Le marché devrait revenir à une situation d'équilibre en 2017.

Figure 1

Les mises en chantier se maintiendront au-dessus de la moyenne sur 10 ans



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, et prévisions)

[1] Les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

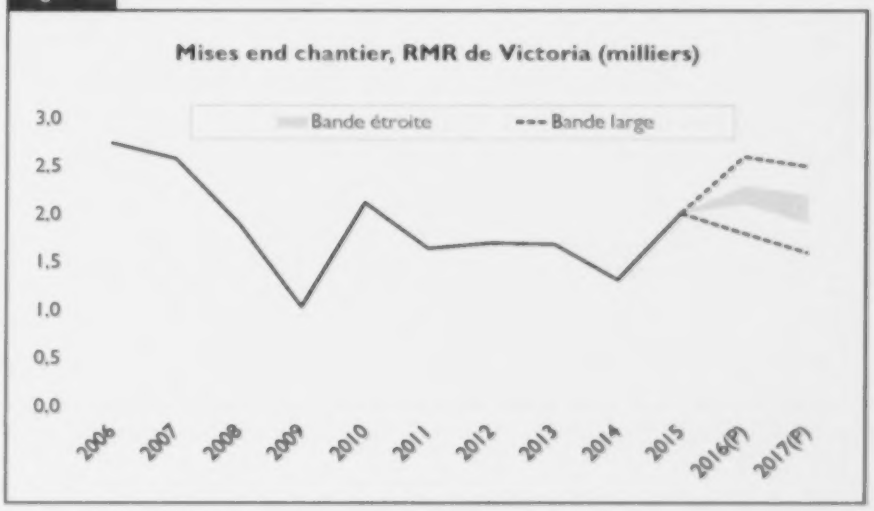
1 Faits saillants
2 Hausse de la construction résidentielle prévue pour cette année et l'an prochain
3 Ventes supérieures à la moyenne prévues pour le marché de la revente
5 Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront bas
6 Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements
7 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
7 Risques associés aux prévisions
8 Prévisions à larges
10 Tendances en bref
11 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- La forte demande d'unités locatives devrait maintenir le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location à 1 % ou moins.
- L'amélioration de l'emploi, la migration nette positive et la croissance démographique soutiendront la demande de logements en 2016 et en 2017.
- Selon le cadre d'évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL, le marché de l'habitation de la RMR de Victoria[2] présente de faibles signes de déséquilibres en matière de surévaluation, d'accélération des prix, de surchauffe et de construction excessive.

Figure 2



Source : SCHL, (P) : Prévisions

Hausse de la construction résidentielle prévue pour cette année et l'an prochain

La construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria devrait se maintenir au-dessus de la moyenne sur 10 ans de 1 873 unités en 2016 et en 2017 (figure 1). Les mises en chantier devraient augmenter dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs en 2016, puis redescendre dans une fourchette légèrement plus basse en 2017. Une modeste croissance de l'emploi et de la population, dans un contexte de faibles taux hypothécaires, soutiendra la demande de logements neufs dans la RMR de Victoria tout au long de l'horizon prévisionnel.

Selon les prévisions, le total des mises en chantier se chiffrera entre 2 100 et 2 300 en 2016, et entre 1 900 et 2 200 en 2017 (figure 2). Au cours de la période de prévisions, le tiers des unités mises en chantier devraient être des maisons individuelles, et le reste des logements collectifs (appartements en copropriété ou appartements locatifs, maisons en rangée et jumelés). Ce niveau de construction cadre avec les estimations quant au rythme annuel de formation des ménages[3]. Habituellement, les stocks de logements s'accroissent proportionnellement à la croissance des ménages. Or, la formation de ménages devrait atteindre 2 100 en 2016 et 1 980 en 2017[4], ce qui créera de la demande additionnelle pour des habitations neuves.

La tendance à la hausse dans le segment des maisons individuelles persistera en 2016 et en 2017. Les mises en chantier dans ce marché ont commencé à monter en 2014 pour atteindre 551, puis ont continué leur ascension en 2015 pour se chiffrer 689, le plus haut résultat depuis 2011. À la fin du premier trimestre de 2016, 218 maisons individuelles avaient été commencées dans la RMR de Victoria, une hausse de 52 % par rapport au même trimestre en 2015. Cette hausse est attribuable à la forte demande de logements neufs, qui a entraîné une augmentation des écoulements, laquelle a donné lieu à son tour à une baisse des stocks de logements invendus (figure 3). Au total 594 maisons individuelles neuves ont été écoulées (vendues) en 2015, soit 12,5 % de plus que l'année précédente. À la fin du premier

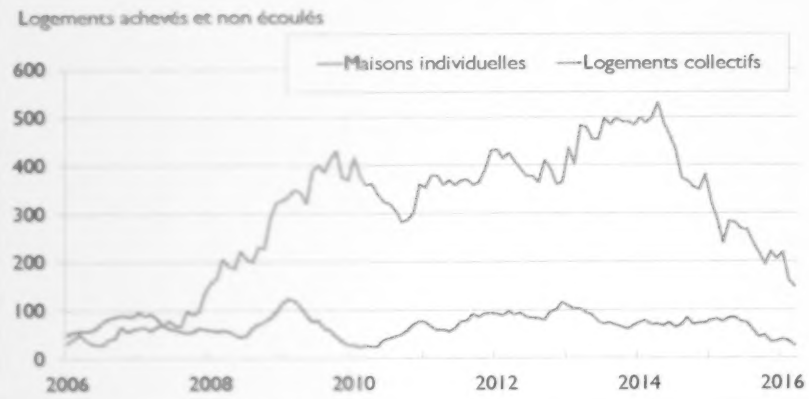
[2] Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL – RMR de Victoria, deuxième trimestre

[3] Selon la définition de Statistique Canada, un ménage est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement dans un établissement ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

[4] Sources : BC Stats (PEOPLE, 2015), données publiées en septembre 2015; SCHL (calculs)

Figure 3

La baisse des stocks stimule la construction résidentielle



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, dernier point de donnée : mars 2016)

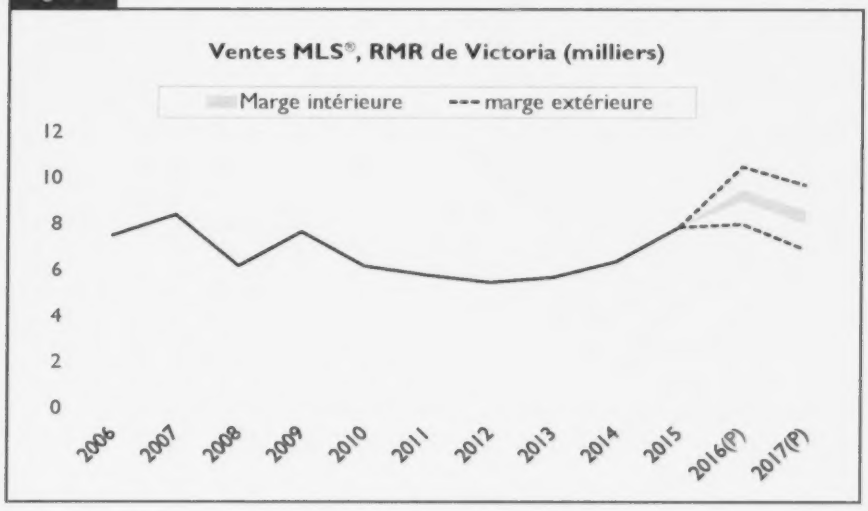
trimestre de 2016, il y avait 25 unités invendues sur le marché, une diminution de 66 % par rapport à mars 2015. De plus, le prix moyen et le prix médian ont tous deux augmenté pour ces logements neufs, ce qui indique une intensification de l'activité pour les habitations de prix plus élevés. À la fin de 2015, l'écart entre les prix moyens du marché du neuf et du marché de la revente était de près de 15 %, un écart qui se referme depuis quelques années, ce qui rend la concurrence entre les deux marchés plus vive. Cette plus forte demande de logements neufs encourage les promoteurs à entreprendre de nouveaux projets, ce qui contribue à l'augmentation attendue des mises en chantier de maisons individuelles, lesquelles devraient dépasser la moyenne sur cinq ans en 2016 et se situer entre 690 et 760 unités. Un certain ralentissement est prévu pour 2017 en raison de la hausse attendue des taux d'intérêt. Entre 625 et 725 unités devraient être commencées.

La construction de logements collectifs devrait rester vive durant l'horizon prévisionnel. L'augmentation de la demande est l'un des facteurs qui stimuleront la construction de logements collectifs en 2016 et en 2017. Comme pour les maisons individuelles, les stocks de maisons en rangée et d'appartements achevés et invendus suivent une tendance à la baisse, les acheteurs se tournant vers le marché du neuf étant donné l'étroitesse du marché de la revente. Il y avait 147 logements collectifs achevés et invendus à la fin de mars 2016, une baisse considérable par rapport à 238 l'année d'avant et à 499 en mars 2014. Le total des mises en chantier de logements collectifs a doublé en 2015 et a terminé le premier trimestre de 2016 en force, atteignant 375 unités, soit 13 % de plus qu'au premier trimestre 2015. En mars 2016, 1 039 appartements étaient en construction, dont 436 destinés à la copropriété et 603 à la location. En 2015, les promoteurs d'appartements construits expressément pour la location ont profité des bas taux d'intérêt et du taux d'inoccupation qui était de moins de 1 %. Plus de 63 % des appartements mis en chantier étaient en effet des unités locatives et le reste, des copropriétés. La demande d'appartements continue d'être alimentée par le segment en pleine croissance des baby-boomers qui se préparent pour la retraite (certains d'entre eux ne veulent plus entretenir de grosse maison et cherchent un logement plus petit), ainsi que par les migrants et les jeunes ménages qui ont tendance à louer. Le nombre de mises en chantier d'appartements devrait donc rester élevé. Il faut s'attendre à ce qu'entre 1 410 et 1 540 logements collectifs soient commencés en 2016, la majeure partie étant des appartements. En 2017, il devrait y en avoir de 1 275 à 1 475.

Ventes supérieures à la moyenne prévues pour le marché de la revente

Pour une troisième année d'affilée, les ventes sont demeurées élevées sur marché de la revente par rapport aux années antérieures. En plus de la faiblesse des taux hypothécaires, les gains d'emplois et de population ont alimenté la demande de logements pour propriétaires-occupants et fait grimper les ventes. La croissance démographique résulte en partie de la plus forte migration interprovinciale en provenance de l'Alberta, laquelle s'explique par la chute des cours du pétrole, qui a causé des pertes d'emplois dans cette province. En outre, la hausse des prix des maisons individuelles dans le Lower Mainland a créé de l'intérêt pour la RMR de Victoria, puisque les acheteurs de Vancouver peuvent vendre leur habitation à un prix élevé et s'en trouver une autre moins chère à Victoria.

Figure 4



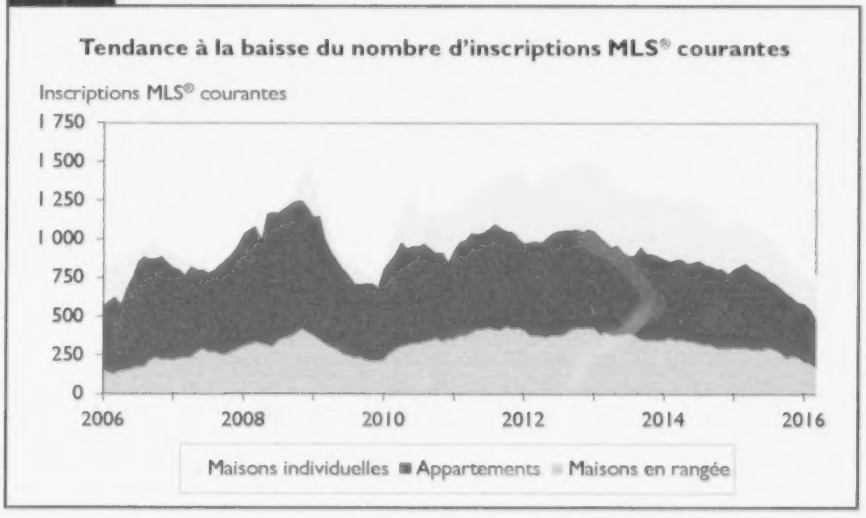
Source : ACI, SCHL (P) : Prévisions

L'équilibre entre l'offre et la demande en 2015 a favorisé encore davantage les vendeurs. Les nouvelles inscriptions de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements sont demeurées stables dans la région, tandis que les ventes ont affiché une augmentation à deux chiffres en regard du niveau enregistré l'an dernier, signe que la demande est plus élevée que l'offre. Le nombre de ventes MLS® a atteint 7 868 en 2015, une hausse de 23,5 % par rapport à 2015. Cette tendance s'est poursuivie au premier trimestre de 2016 et il faut s'attendre à ce qu'elle persiste pour le reste de l'année. La demande de logements s'est accrue sous l'effet combiné de la forte croissance de la formation des ménages et de l'amélioration des perspectives d'emploi. En conséquence, entre 9 000 et 9 500 ventes devraient être conclues dans la RMR de Victoria en 2016 (figure 4). En 2017, les ventes descendront en raison de la hausse des taux hypothécaires, mais seront tout de même supérieures au total de 2015 et à la moyenne sur 10 ans, pour se situer entre 8 000 et 8 600.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions pour les maisons individuelles et les maisons en rangée, selon une interprétation historique dudit rapport, indique un marché favorisant les vendeurs. Ce marché de vendeurs se maintiendra pour le reste de l'année 2016, puis tendra graduellement vers l'équilibre en 2017 à mesure les ventes diminueront légèrement et que les nouvelles inscriptions augmenteront. De plus, la concurrence s'intensifiera sur le marché du neuf, ce qui atténuera la pression haussière sur le prix moyen des logements existants en 2017. Le segment des appartements en copropriété, qui comptait près de 30 % des ventes en 2015, est considéré comme équilibré et devrait le rester durant l'horizon prévisionnel.

La forte demande et le recul des inscriptions courantes sur le marché de la revente ont exercé une pression haussière sur le prix moyen des habitations (figure 5). Au premier trimestre, les prix ont augmenté de 12,2 % par rapport à la même période en 2015. Le prix de vente moyen des habitations existantes se situait à 555 141 $ au premier trimestre, contre 494 638 $ à la même période l'an passé. La vigueur relative des ventes de maisons individuelles, qui comptaient pour plus de 50 % du total des ventes, a contribué à la hausse des prix pour tous les types d'habitations dans la RMR de Victoria, le prix moyen ayant affiché une augmentation à deux

Figure 5



Source : Les données sont désaisonnalisées. Dernier point de donnée : mars 2016

Figure 6

Source : ACL, SCHL (P) : Prévisions

chiffres dans presque tous les sous-marchés. Les plus fortes hausses de prix des maisons individuelles ont été observées dans les zones du centre[5], où a aussi été enregistré le prix moyen le plus élevé, puis dans la péninsule et sur la côte Ouest. Étant donné les fortes ventes prévues pour 2016 et le repli des inscriptions courantes, il faut s'attendre à ce que les prix moyens se situent entre 544 500 $ et 555 500 $, en hausse par rapport à 521 616 $ en 2015. En 2017, les prix MLS® moyens monteront encore pour s'établir entre 555 500 $ et 575 000 $ (figure 6).

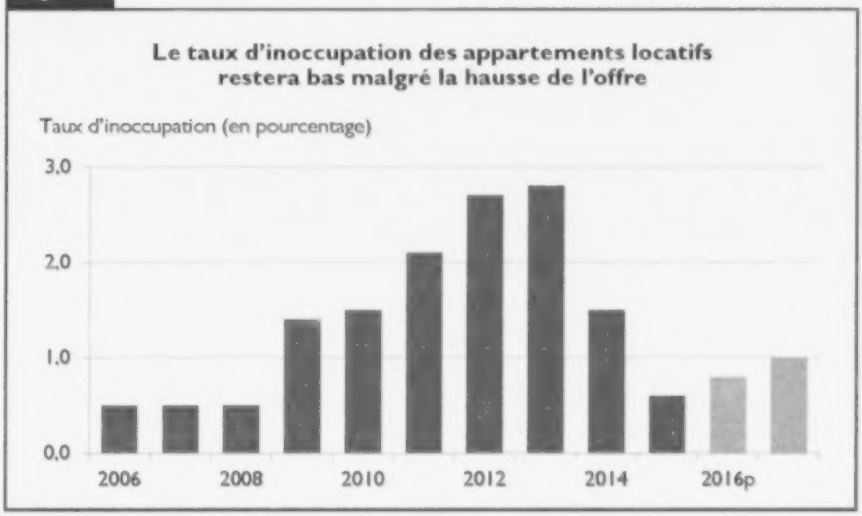
Les taux d'inoccupation des appartements locatifs resteront bas

Dans la RMR de Victoria, la demande de logements locatifs restera élevée au cours des 18 prochains mois, ce qui contribuera à maintenir les taux d'inoccupation des logements construits expressément pour la location et des copropriétés à 1 % ou un peu moins, comme en octobre 2015 (figure 7).

Sur le plan de l'offre, les ajouts d'appartements neufs destinés à la location devraient accroître l'univers locatif en 2016 et en 2017. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne 2015 par la SCHL, moins de 5 % des appartements de l'univers locatifs ont été construits après l'an 2000[6]. Ainsi, la demande actuelle sur le marché et les faibles coûts de financement attribuables aux bas taux d'intérêt actuels encouragent les constructeurs à agrandir et à renouveler le parc locatif de la RMR de Victoria. Toutefois, la hausse des coûts des terrains et des coûts de construction pourrait ralentir la construction de logements locatifs. Au cours des trois dernières années, 1 218 appartements locatifs ont été achevés, soit plus des deux tiers des logements construits depuis 10 ans dans ce segment. Entre janvier et mars 2016, seulement 39 appartements locatifs ont été achevés. Cependant, il y en avait 855 en cours de construction en mars 2016. La plupart des unités achevées ou en construction se situent à Langford, dans la ville de Victoria ou à Saanich.

L'accroissement de la demande des membres les plus jeunes et les plus âgés de la population et la hausse de l'offre feront que le taux

Figure 7



Source: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

[5] Les collectivités du centre sont la ville de Victoria, Oak Bay, Esquimalt et View Royal; la péninsule comprend Saanich, Central Saanich, North Saanich et Sidney; les collectivités de la côte Ouest incluent Langford, Colwood, Highlands, Metchosin et Sooke.

[6] Rapport sur le marché locatif de la SCHL — RMR de Victoria, automne 2015.

d'inoccupation restera stable dans la RMR de Victoria. Selon les projections démographiques de BC Stats, les groupes d'âge qui devraient afficher les plus fortes croissances en 2016 et en 2017 sont les jeunes professionnels (de 25 à 39 ans) et les aînés (de 65 ans et plus). La demande est aussi soutenue par les nouveaux arrivants, les étudiants, les jeunes familles qui économisent pour une mise de fonds et les aînés qui vivent plus longtemps, en meilleure santé dans un logement autonome. L'arrivée de migrants ayant quitté d'autres régions de la Colombie-Britannique et du Canada, ou encore d'autres pays, a été bénéfique pour l'économie de Victoria et le marché local de l'habitation. Parce que la location est relativement abordable comparativement à l'achat, les nouveaux migrants génèrent de la demande pour des unités locatives avant de devenir propriétaires. Le rôle de pôle d'enseignement postsecondaire que joue Victoria dans le sud de l'île de Vancouver est un autre facteur qui alimentera la demande de logements locatifs, particulièrement du côté des appartements construits expressément pour le marché locatif, catégorie où les loyers sont généralement inférieurs à ceux demandés pour les appartements d'initiative privée (détenus par des investisseurs). De plus, la hausse des prix des habitations pourrait maintenir les accédants à la propriété sur le marché locatif un peu plus longtemps, le temps qu'ils amassent leur mise de fonds.

Le loyer moyen devrait augmenter légèrement, d'une année à l'autre. Les loyers plus élevés des unités locatives récemment achevées ou en construction feront grimper le loyer moyen en 2016 et en 2017 à mesure que ces unités seront achevées. La demande d'unités construites après 2005 est forte et les taux d'inoccupation pour celles-ci étaient inférieurs à 1 % en octobre 2015. Ainsi, les logements locatifs neufs achevés durant la seconde moitié de 2015, en 2016 et en 2017 devraient tous être écoulés relativement vite. Les appartements d'une chambre, qui comptent pour environ 56 % des appartements de l'univers locatif, se louaient 867 $ en octobre 2015. Ils devraient se louer 890 $ en 2016 et 910 $ en 2017. Par contre, le loyer moyen des appartements de deux chambres, qui représentent 31 % des appartements, devrait passer de 1 128 $ dans l'Enquête sur les logements locatifs de 2015 à 1 165 $ et à 1 190 $, respectivement, dans les enquêtes de 2016 et de 2017.

Le taux d'inoccupation à Victoria devrait être relativement stable au cours des deux prochaines années. De 0,6 % en 2015, il devrait passer à 0,8 % en 2016. En 2017, il devrait monter légèrement pour atteindre 1 %, car un plus grand nombre de logements apparaîtront sur le marché.

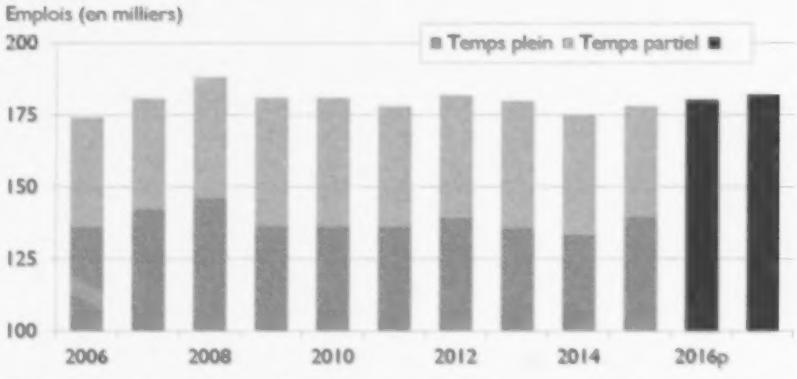
Les perspectives économiques soutiennent la demande de logements

Différents facteurs économiques et démographiques, comme la croissance de la population et de l'emploi, en plus de la baisse du dollar canadien, alimenteront la demande d'habitations en 2016 et en 2017.

La croissance de la population de la RMR de Victoria devrait être supérieure à 4 000 personnes par année, en moyenne, en 2016 et en 2017. La migration nette à Victoria continuera de monter, la croissance économique en Colombie-Britannique dépassant la moyenne du pays. Victoria intéresse aussi les ménages du Lower Mainland, en raison de ses habitations plus abordables. Les chiffres de la migration nette pour 2014-2015 sont encore provisoires. Toutefois, le nombre accru de mises en chantier et de ventes de logements existants en 2015 indique que la migration nette a été plus élevée l'an dernier que l'année précédente.

Figure 8

Les gains d'emplois alimenteront la demande dans la RMR de Victoria



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

particulièrement en provenance d'autres provinces. De plus, des étudiants étrangers viendront grossir la population étudiante, et par le fait même la demande de logements locatifs. La RMR de Victoria continue également d'attirer des retraités désireux de jouir d'un mode de vie urbain moins cher que dans les grands centres urbains.

Les perspectives d'emploi favorables pour la RMR de Victoria soutiendront la demande d'habitations (figure 8). Sa progression atteindra en moyenne près de 1,1 % cette année et l'an prochain. La majorité des travailleurs qui seront embauchés viendront remplacer ceux qui partent à la retraite. Les autres nouveaux postes sont attribuables à la croissance économique. La demande de services dans la population stimulera aussi la création d'emplois dans la région. Cependant, le taux de chômage devrait être un peu plus élevé, car la croissance de la population active dépassera la croissance de l'emploi.

Les données sur l'emploi par industrie pour Victoria révèlent que près de 41 % de l'emploi total était attribuable à trois industries : les soins de santé (15 %), le commerce de gros et de détail (15 %) et les services professionnels, scientifiques et techniques (11 %). La plupart des 8 700 emplois créés entre le premier trimestre de 2015 et le premier trimestre de 2016 étaient dans ces deux dernières industries, qui ont gagné 4 500 et 3 000 postes, respectivement. La croissance démographique découlant de l'immigration dans la région de Victoria et le vieillissement de la population pourraient contribuer à la hausse de la demande de services de soins de santé et donc à la croissance de cette industrie à l'avenir. Le secteur de la technologie (qui fait partie de l'industrie des services professionnels, scientifiques et techniques) est l'un des secteurs en croissance dans la région de Victoria, ce qui incite de petites et moyennes entreprises de technologie à venir de s'installer dans la ville. En outre, le secteur de la production de biens continuera de profiter du fait que le dollar canadien, même s'il semble s'être apprécié dernièrement, se maintient sous la barre des 0,80 $ américains.

La faiblesse du dollar canadien profitera aussi à l'industrie du tourisme de Victoria, qui est l'un des moteurs économiques de la région. L'industrie du voyage, du tourisme et de l'accueil profitera du nombre accru de résidents américains qui traversent la frontière pour tirer profit de l'augmentation de leur pouvoir d'achat. En raison de cette faiblesse du dollar canadien, les touristes étrangers sont portés à visiter Victoria, mais il est moins avantageux pour les Canadiens de traverser la frontière pour aller magasiner. Ainsi, un plus grand nombre de consommateurs dépensent dans la ville, ce qui stimule la croissance du secteur des services et l'économie en général. Selon l'aéroport international de Victoria, le nombre de passagers aériens s'est accru de 4,2 % d'une année à l'autre au premier trimestre de 2016, un gain attribuable tant aux passagers du pays qu'à ceux en provenance de l'étranger. L'autorité portuaire de Victoria attend 226 bateaux de croisière et près de 520 000 passagers en 2016, un nombre similaire à celui de l'année dernière, qui était une année record pour le nombre de bateaux et de passagers en visite à Victoria.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

Risques associés aux prévisions

Il existe un certain nombre de risques à la hausse ou à la baisse quant aux perspectives qui contribuent à l'incertitude de ces perspectives.

- La hausse des prix des logements neufs et existants pourrait faire qu'un plus grand nombre de ménages très endettés seront vulnérables à une éventuelle perte d'emploi ou à la hausse des taux hypothécaires.
- Un ralentissement plus prononcé que prévu de la croissance économique en Chine nuira au

Canada, car la demande de produits canadiens diminuera, et des pressions à la baisse seront exercées sur les cours des marchandises. Les mises en chantier, les ventes et les prix des habitations pourraient donc se retrouver dans la tranche inférieure de la fourchette des prévisions.

- Sur une note positive, le raffermissement du dollar américain et la croissance économique aux États-Unis pourraient stimuler le tourisme et les industries exportatrices à Victoria et ainsi contribuer à la création d'emplois dans les secteurs du tourisme, de la vente au détail et de la fabrication.

Le degré plus élevé d'incertitude pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation de la RMR de Victoria. Cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles que la fourchette étroite. (voir les figures 2, 4 et 6)

Prévisions à larges

Le degré plus élevé d'incertitude pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation de la RMR de Victoria. Cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles que la fourchette étroite. (voir les figures 2, 4 et 6)

Mises en chantier

Les mises en chantier d'habitations pourraient s'approcher de la tranche supérieure de la fourchette si tous les projets approuvés vont de l'avant. Le nombre de logements collectifs pour lesquels des permis de construire ont été délivrés est supérieur aux prévisions de mises en chantier de ce type de logements. En outre, les bas coûts d'emprunts et la faiblesse des stocks d'unités achevées et invendues pourraient inciter les promoteurs à aller de l'avant avec certains projets plus vite que prévu, ce qui ferait monter la tendance des mises en chantier vers la limite supérieure de la fourchette. Par contre, le total des unités en cours de construction est de 11 % plus élevé que la moyenne sur cinq ans pour le premier trimestre, ce qui pourrait retarder le début des travaux pour certains projets, de sorte que les mises en chantier pourraient se retrouver plus proches de la limite inférieure de la fourchette.

Ventes

Une baisse prolongée des cours du pétrole pourrait entraîner une augmentation de la migration nette vers Victoria, ce qui ferait grimper la population et accroîtrait la demande de logements. Si cette situation devait coïncider avec une période prolongée de faibles taux d'intérêt, combinée à une amélioration du marché de l'emploi en raison d'un essor des secteurs du tourisme, de la technologie et du commerce, les ventes pourraient s'approcher de la limite supérieure de la fourchette. À l'inverse, des cours du pétrole élevés, un ralentissement de la migration et des taux d'intérêt plus élevés que dans nos prévisions pourraient tirer les ventes vers la limite inférieure de la fourchette.

Prix

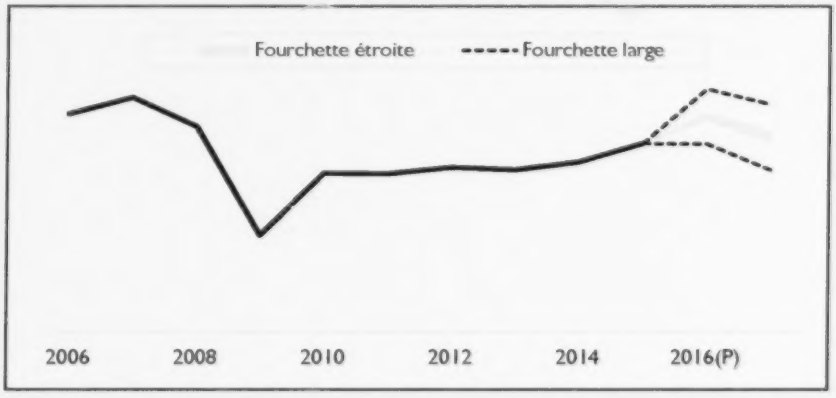
Selon le cadre d'évaluation du marché de l'habitation de la SCHL, le marché de l'habitation de Vancouver présente des signes élevés de surévaluation. Cette situation pourrait mener à une augmentation de la demande de maisons individuelles pour propriétaires-occupants dans la RMR de Victoria, où le cadre indique que les prix concordent avec les facteurs économiques fondamentaux. La vigueur continue de la demande de maisons individuelles pourrait contribuer à faire monter les prix moyens plus près de la limite supérieure de la fourchette de prévisions.
À l'inverse, une détérioration soudaine de l'emploi ou une augmentation des taux hypothécaires aurait une incidence défavorable sur les ventes et les prix dans la région, de sorte que les prix moyens descendraient plus près de la limite inférieure de la fourchette.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Les taux d'intérêt devraient augmenter progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017, ce qui rendra les conditions moins accommodantes pour la demande de logements.
Population	La croissance démographique devrait s'accélérer tout au long de la période visée par les prévisions, principalement grâce à la migration en provenance d'autres provinces et d'autres régions de la Colombie-Britannique.
Emploi	La croissance de l'emploi en 2016 et en 2017 entraînera une expansion de la demande pour ces deux années.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle a augmenté de 2 % de 2014 à 2015. Cette augmentation favorisera quelque peu la demande de logements.
Marché de la revente	Des taux hypothécaires avantageux et des prix moins élevés que dans les centres du Grand Vancouver alimenteront la demande de logements dans la RMR. Le marché favorisera les vendeurs pour le reste de 2016, puis tendra graduellement vers l'équilibre l'an prochain, alors que l'offre de nouvelles inscriptions devrait correspondre aux ventes en 2017.
Offre de logements achevés et non écoulés	L'offre de logements achevés et non écoulés est à la baisse pour tous les types d'habitations et se chiffrait à 172 unités à la fin du premier trimestre de 2016, comparativement à 313 au même moment l'an dernier, inférieurs à la moyenne sur 10 ans de 384 unités.
Écoulement	Le nombre de logements écoulés est passé de 295 unités au premier trimestre de 2015 à 389 cette année, ce qui indique une forte demande de logements neufs. Tout au long de l'horizon prévisionnel, les ventes de logements neufs devraient se maintenir à ces hauts niveaux cadrant avec la demande, soutenue par des facteurs économiques positifs.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	514	551	687	690	760	630	730
Logements collectifs	1 171	764	1 321	1 410	1 540	1 280	1 470
Tous types de logements confondus	1 685	1 315	2 008	2 100	2 300	1 900	2 200
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5 691	6 371	7 868	9 000	9 500	8 000	8 600
Prix MLS® moyen ($)	480 997	496 473	521 616	545 000	555 000	555 500	575 000
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,8	1,5	0,6	0,8	1,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 068	1 095	1 128	1 160	1 190
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	833	849	867	890	910
Indicateurs économiques					
Population	357 639	361 379	365 291	369 400	373 700
Nombre annuel d'emplois	179 700	174 900	178 100	180 100	182 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inferieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phenomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2017).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

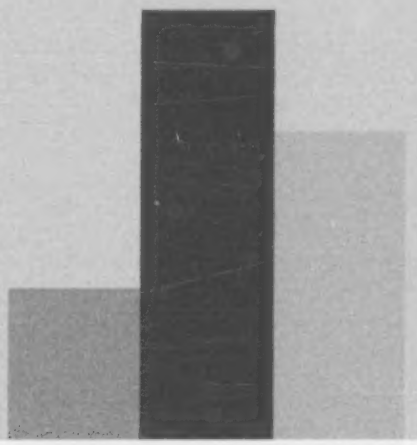
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64369_2016_B01